

**Condominio Piazza De Marini 3 (Ex Palazzo Penco), Genova****Relazione di sintesi dei lavori di restauro conservativo eseguiti in copertura nel quinquennio 2014-2019**

La copertura del palazzo di Piazza De Marini, civ. 3, molto articolata, è costituita da falde inclinate con manto in abbadini di ardesia e lastrici solari, di cui alcuni con pavimentazione in ceramica, altri in piastrelle di cemento ed altri ancora coperti da guaina provvisoria a causa delle infiltrazioni. Gli abbaini che emergono da tali manufatti hanno davanti un terrazzino a pozzo. Il canalone di gronda è in calcestruzzo, come tutta la parte esterna emergente, con la sola eccezione della zona centrale e verso Piazza 5 Lampadi dove è stata mantenuta la struttura monoblocco sopravvissuta agli eventi bellici e che per la sua importanza architettonica è stata sottoposta a vincolo ai sensi della Legge 1° giugno 1939, n. 1089 (D.M. 21/12/1951).

Nell'anno 2013 il nostro Studio è stato chiamato ad effettuare una perizia sulle numerose infiltrazioni all'epoca in corso. Tale incarico ha portato alla necessità di effettuare un rilevamento puntuale dei 69 punti di infiltrazione dovuti tutti alla mancanza di impermeabilità nei punti di raccordo degli spiccati di displuvio, di compluvio, di cassa camini, di abbaino, sia su parti di falda con abbadini di ardesia sia su zone di lastrico solare, a causa della presenza di lastre in ardesia non più integre o parzialmente mancanti, anche ricoperte con membrana bituminosa ardesiata o da vernice in pvc.

Non essendo possibile, in allora, effettuare un restauro conservativo immediato e totale, a causa anche delle condizioni economiche di molti Condòmini, fu redatto un programma di esecuzioni che, partendo dal primo intervento puntuale, effettuato anche a rappezzo per eliminare le infiltrazioni, permettesse di procedere per lotti con fasce temporali successive, da valutarsi secondo ulteriori infiltrazioni che si presumeva si sarebbero evidenziate. Sia nel bene (esecuzione dei lavori) sia nel male (evidenza nuove infiltrazioni), il programma negli ultimi cinque anni è stato pienamente rispettato.

Con tale metodologia è stato possibile effettuare, zona dopo zona, una mirata manutenzione, strettamente conservativa, ma del tutto definitiva, per fare in modo, non solo di risolvere ogni problematica di danno attuale, ma anche di lasciare, dopo ogni intervento, completamente restaurata la superficie in cui sono state decise le lavorazioni.

È stato effettuato anche il restauro del cornicione dell'edificio (sia dell'intradosso sia dell'estradosso), non solo per eliminare le infiltrazioni, ma anche per mettere in sicurezza l'intradosso.

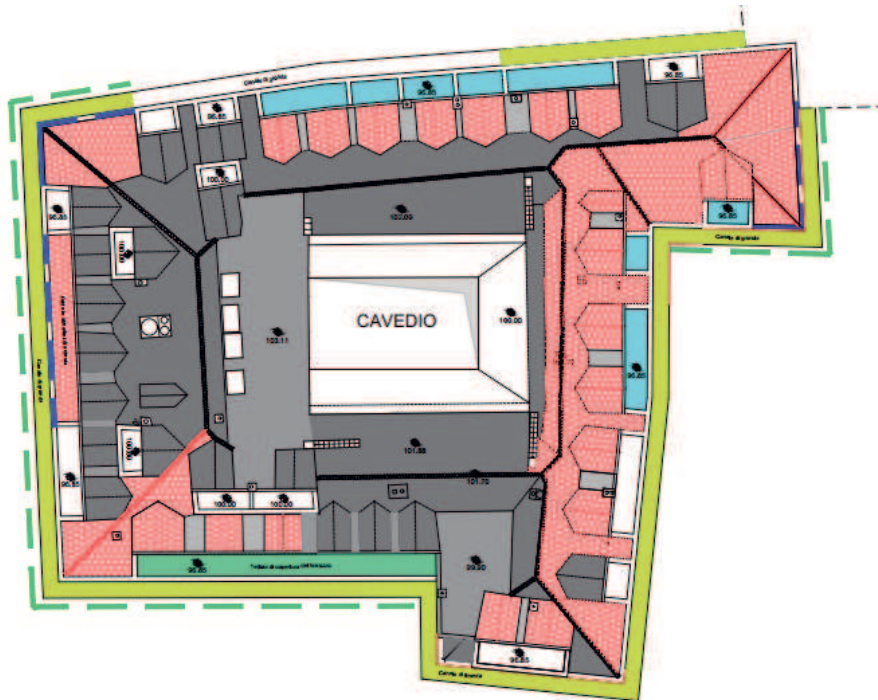
Ad oggi, anche in considerazione delle agevolazioni fiscali, gli interventi di manutenzione sono stati sospesi, vista la necessità di effettuare la manutenzione conservativa dei prospetti che, nella parte bassa del fabbricato, manifestano deterioramenti interni causati dall'imbibimento di acqua meteorica dei prospetti.

Grazie a tale nuovo intervento sarà possibile riprendere, dopo le dovute autorizzazioni, anche le lavorazioni in copertura per completare l'intervento previsto per l'anno in corso riferito all'angolo sud che attualmente genera danno agli appartamenti sottostanti.

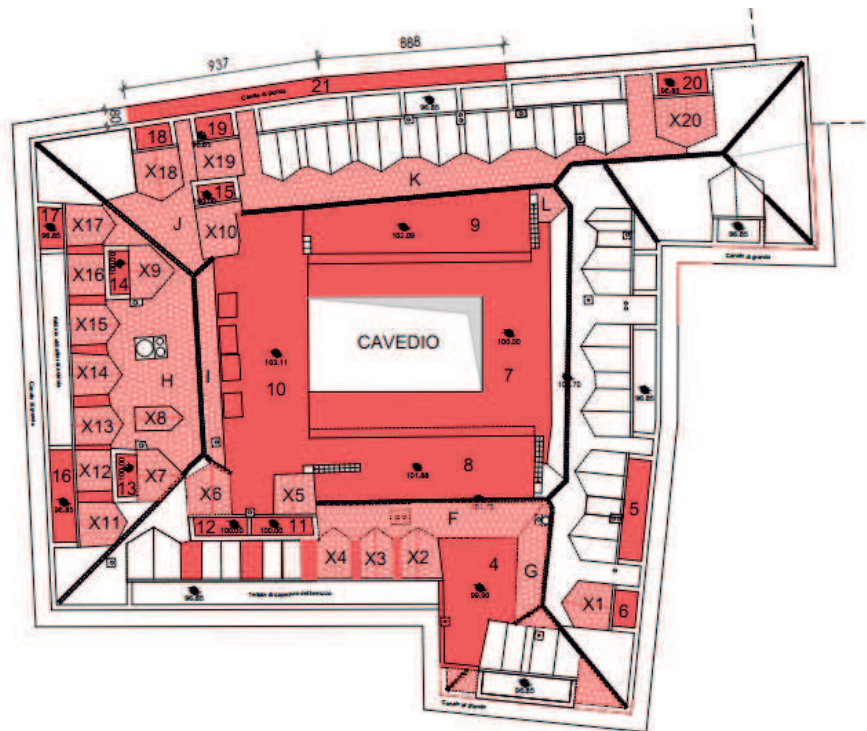
, usufruendo delle medesime ponteggiature a servizio dell'intero fabbricato.

Si allega in seguito una planimetria delle coperture, in cui sono chiaramente identificati gli interventi effettuati, evidenziati dalle seguenti cromie:

- *le campiture rosse identificano gli interventi sulle parti in ardesia;*
- *le campiture azzurre identificano gli interventi sui lastrici solari dei terrazzini;*
- *le campiture in verde scuro la sostituzione della tettoia in pvc;*
- *le campiture in verde chiaro identificano il rifacimento del cornicione;*
- *le linee tratteggiate in verde e in blu identificano rispettivamente gli interventi sull'intradosso del cornicione e sul muretto paraneve*



A prescindere dall'intervento già previsto sull'angolo sud (zone F, G, 4 X2, X3, Xa), resteranno ancora da eseguire, secondo le modalità previste dal capitolato originario, le altre zone riportate in rosso, come da planimetria che segue:



Il Tecnico incaricato  
geom. mauro pedemonte

